ISSN : 2543-3938 - EISSN : 2602-7771

دراسة تحليلية لإختصاص القضاء الإداري الجزائري بالفصل في منازعات رخص التعمير

Analytical study of the competence of the Algerian administrative judiciary to settle disputes of construction permits

عبد العالي حفظ الله
مخبر الدراسات والبحوث في القانون والأسرة والتنمية الإدارية، جامعة المسيلة
كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المسيلة (الجزائر)، abdellali.hadfallah@univ-msila.dz

تاريخ الإستلام: 25/ 08 / 2021 **تاريخ القبول**: 17/ 06 / 2022 **تاريخ النشر**: 30/ 09 / 2022

ملخص:

يعد موضوع منازعات التعمير من المواضيع الشائكة التي تواجه الإدارة، ذلك أنها تمثل تصادم مصلحتين مختلفتين، الأولى مصلحة خاصة بالملاك و الأفراد أصحاب الحقوق " حق الملكية " الذين يرغبون في ممارسة حقهم في الملكية، و الثانية مصلحة عامة أخذت بعين الاعتبار حماية المجتمع و فرض إجراءات الضبط في مجال التعمير، وعليه فإن هذه الدراسة تهدف إلى تحديد معالم المنازعات المثارة في الجانب العمراني إضافة إلى بناء بحث علمي متكامل يشمل جميع رخص التعمير و المنازعات الناشئة عنه.

وقد توصلنا في خضم هذه الورقة البحثية إلى جملة نتائج أهمها عدم تقيد الإدارة بالنصوص القانونية في مجال رخص التعمير، إلى جانب فشل المساعي الودية لفض النزاع في مجال رخص التعمير بدليل الكم الهائل للقضايا المطروحة أمام العدالة في هذا الموضوع.

الكلمات المفتاحية: رخص التعمير؛ منازعات؛ الإختصاص؛ القضاء الإداري.

***

Abstract:

The issue of construction disputes is one of the thorny issues facing the administration, as it represents the clash of two different interests, the first is a private interest for owners and individuals with rights "the right of ownership" who wish to exercise their right to property, and the second is a public interest that takes into account the protection of society and the imposition of measures Control in the field of construction, and therefore this study aims to identify the features of the disputes raised in the urban aspect in addition to building an integrated scientific research that includes all construction licenses and disputes arising from it.

In the midst of this research paper, we reached a number of results, the most important of which is the administration's lack of compliance with legal texts in the field of construction licenses, in addition to the failure of friendly efforts to resolve the dispute in the field of construction licenses, as evidenced by the huge number of cases before justice in this matter.

Keywords: *construction licenses; disputes; Jurisdiction; Administrative judiciary.*

I. مقدمة

يشكل العمران مظهرا من مظاهر تحضر الدول ، يختلف من دولة إلى أخرى ومن منطقة لأخرى، و يتنوع بتنوع الطراز الهندسي المشكل له فنجد الهندسة الكلاسيكية الخاصة ببناء المنازل ، و البنايات المتعلقة بالأماكن الثقافية كالمساجد و الكنائس و هندسة مدنية خاصة بالبنايات العمومية كالعمارات و المدارس، و الصناعية المتعلقة بالمصانع .

الجزائر كغيرها من الدول تزخر بنسيج عمراني متباين ، يتنوع بتنوع أطرزة البناء فيه فنجد ذات الطابع الإستعماري و التاريخي الذي سبق الاستعمار ،و كذا الحديثة كما نجد البيوت و الأكواخ القصديرية التي أخذت ركن معتبرا من هذا النسيج بأن زادته تشويها. فالبناءات التي تشيد دون إحترام للتشريعات الخاصة بالعمران خلقت فوضى و شوهت مظهر هذا النسيج العمراني.

فحتى تقضي الدولة على هاته الظاهرة بأن تحمي المحيط و عناصره الطبيعية و كذا تحسين الوجه الجمالي للمدن و التجمعات السكانية و الحضرية، فرضت مجموعة من القيود عند تشييد البنايات. فكل بناء يجب أن يخضع لها متعلق بمقاسات و قواعد تقنية حددها المشرع ضبطت بقواعد تنظيمية فأصبح كل توسع في التجمعات السكانية أو إنشاء مدن جديدة يكون وفق مخططات تقنية تسهر عليها جهات إدارية، أهمها على المستوى المحلي " المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير" وكذا " مخطط شغل الأراضي" ، لتأتي بذلك عملية البناء وما يتبعها من تراخيص و شهادات، إن هذه القيود مست حق الملكية الذي يمثل حرية الأفراد في التعمير فأصبح كل عمل بترخيص سواء كان بناء أو هدم أو تجزئة.

إن النظرة القديمة للأفراد في البناء و الرؤية الجديدة للدولة للعمران مختلفة عنها انتجت تصادم بين المصالح، فالفرد يرى أن من حقه التعمير في ملكيته و أن لا شيء يمنعه و الإدارة عند دراستها لطلب رخص التعمير تراعي المصلحة العامة، فإذا وجدت ما يخالف قابلت بالرفض الذي في بعض الأحيان يشوبه عيب عدم المشروعية لمخالفة القواعد التنظيمية، ومن هنا يحق للفرد منازعاتها ، ثم متابعتها بالتعويض عما خلفت تصرفاتها القانونية و المادية من أضرار أصابته. وهو ما خلق لنا منازعات كثيرة.

عرفت منازعات رخص التعمير انتشارا، كبيرا أمام المحاكم و تعود هذه المنازعات في كون النزاع منصب حول عقار ، وباعتبار أن العقار يدخل في حق الملكية الذي يحميه الدستور ولا يجوز المساس به.

أهمية الموضوع: يستوحى البحث أهمية من الناحية العلمية و العملية:

* **الأهمية العلمية:** و ذلك من خلال الآتي:

- التعرف على المنازعات الناشئة عن رخص التعمير؛
- الوصول إلى النقص الموجود في مجال العمران في بلادنا إما من الجانب التشريعي أو الإداري.

* **الأهمية العملية:** وتكمن في:

- الكم الهائل من المنازعات المعروضة أمام القضاء.

إشكالية الموضوع:

انطلاقا مما سبق بيانه من خلال ما تقدم من هذه الورقة البحثية تتضح ملامح الإشكالية و تبرر جوانبها و التي تتمحور حول:

ماهي الأحكام والقواعد المنظمة لمنازعات رخص التعمير في التشريع الجزائري ومدى إختصاص القضاء الإداري بنظرها ؟ "

التي بدورها تطرح عديد التساؤلات:

- ماهي الاحكام والقواعد المنظمة لرخص التعمير في التشريع الجزائري ؟
- الحالات المنشأة لهذه المنازعات ؟
- إلى من يؤول الاختصاص القضائي في فض هاته النزاعات ؟

أهداف الموضوع: وتظهر من خلال:

- تحديد معالم المنازعات المثارة في الجانب العمراني إضافة إلى بناء بحث علمي متكامل يشمل جميع رخص التعمير و المنازعات الناشئة عنه.
- تسليط الضوء على الدور الذي تلعبه الإدارة خاصة في ظل الوسائل الممنوحة لها من أجل تنظيم عملية العمران.

منهج الدراسة:

قصد الإحاطة و الإلمام بأهم أبعاد و مضامين الدراسة و بغية الإجابة على التساؤلات المطروحة تم الاعتماد على منهجين التحليلي و الوصفي، فالأول يظهر من خلال تحليل المواد و النصوص القانونية العديدة التي إعتمدناها، أما الثاني فهو يظهر بغية معرفة جوانب الظاهرة أي صورة الرقابة العمرانية.

تقسيمات الدراسة:

تختص جهات القضاء الاداري في جميع المنازعات التي تثار من اجراء رخص التعمير باعتبارها قرار اداري صادر عن جهة ادارية مختصة في حال ما اذا كان مشوبا بعيب التجاوز في السلطة بالنسبة للأفراد وكذا مبدا المشروعية او في الحصول على تعويض مناسب في ما اذا رفضت الادارة تسليم الرخص صراحة او ضمنا حسب القانون 90-29 المعدل والمتمم، لذا وفي سبيل الإجابة على الإشكالية المطروحة من خلال هذه الورقة البحثية سنتطرق إلى محورين:

- ✓ **منازعات دعوى الإلغاء.**
- ✓ **منازعات دعوى التعويض.**

أولا: المبحث الأول: منازعات دعوى الإلغاء

دعوى الإلغاء هي دعوى القضائية الموضوعية والعينية التي يحركها ذوي الصفة والمصلحة طبقا للشروط والإجراءات المحددة قانونا أمام جهات قضائية مختصة للمطالبة بإلغاء قرارات إدارية غير مشروعة وهذا ما سيتم توضيحه.

1. المطلب الأول: مفهوم دعوى الإلغاء

دعوى الإلغاء هي الطعن الذي يطلب بمقتضاه المدعى من القاضي إبطال قرار إداري لعدم مشروعية. (محمد، 2015، الصفحة 327).

1.1- الفرع الأول: تعريف دعوى الإلغاء

يمكن تعريف دعوى الإلغاء على أنها" دعوى قضائية يرفعها صاحب الشأن إلى القضاء الإداري طالبا فيها إلغاء قرار إداري صدر مخالفا للقوانين النافذة"

2.1- الفرع الثاني: خصائص دعوى الإلغاء

دعوى الإلغاء باعتبارها الوسيلة الفعالة لحماية المشروعية خصائص عدة تمتاز بها عن غيرها من الدعاوى الأخرى وأهم هذه الخصائص:

- ✓ **دعوى الإلغاء دعوى قضائية:** أي تلك التي تصدر فيها القضاء حكمها واجب التنفيذ من دون توقف على تصديق جهة أخرى، كذلك فقد وصف نظام الطعن بالإلغاء بأنه نظام الطعن بالإلغاء بأنه نظام قضائي ذو امتياز عام، أي انه مسير لجميع الناس، قليل الكلفة والشروط الشكلية لكونه وسيلة لحماية المشروعية وسيادة القانون، كما أن لها شروط وإجراءات ومدد وقضاء مختص بها؛
- ✓ **دعوى الإلغاء دعوى عام للشرعية:** تعد دعوى الإلغاء من النظام العام العام، فهي دعوى يجوز تحريكها ضد أي قرار إداري غير مشروع، فلا يجوز منع رفع دعوى الإلغاء إلا بنص خاص وصريح، ولكن كان يجوز ترك دعوى الإلغاء أو التنازل عنها بعد رفعها، إلا أنه لا يجوز التنازل مقدما عن الحق في رفع دعوى الإلغاء وبعكسه فإن مثل هذا التنازل يعد باطلا، ولا يعتد به.
- ✓ **دعوى الإلغاء دعوى موضوعية:** تعد دعوى الإلغاء من القضاء الموضوعي، او القضاء العيني لإنها تتعلق بفحص شرعية القرار المطعون فيه، وذلك بغض النظر عن الحقوق الشخصية لرفع الدعوى فالخصومة في دعوى الإلغاء هي خصومة عينية تلحق القرار الإداري المطعون فيه بما لا يدع حاجة لإقامتها ضد المستفيد من القرار، كما إن الحكم الذي يصدر فيه يكون حجة على كافة بمجرد صيرورته نهائيا، فدعوى الإلغاء إنما تكون ضد القرار الإداري ذاته وليست ضد شخص معين، إذ أن محل الدعوى هو القرار الإداري المطعون فيه وليس ضد شخص معين، إذ أن محل دعوى هو القرار الإداري المطعون فيه وليس الشخص مصدر القرار، فهدف دعوى الإلغاء هو حماية القواعد القانونية وضمان عدم مخالفتها.

3.1- الفرع الثالث: أسس دعوى الإلغاء:

القرارات الإدارية الأصل فيها أن تتمتع بقرينة المشروعية، أي أن القرار الإداري يصدر صحيحا ومشروعا وذلك بتبيين أن القرار المطلوب إلغاؤه قد شابه عيب من العيوب التي تجعله غير مشروع أو حالة من حالات الحكم بالإلغاء في دعوى تجاوز السلطة.

- ✓ **عيب عدم الاختصاص:** ويقصدبعيب عدم الاختصاص عدم القدرة على مباشرة عمل قانوني معين لأن المشرع جعله من سلطة هيئة أو فرد آخر، يختلف الموقف من مخالفة ركن الاختصاص وفقا لجسامة المخالفة الصادرة من السلطة الإدارية، حيث تجعل القرار الإداري قابلا للإبطال ذا كان العيببسيطا من أي أثر أو منعدم، فهنا يكون إذن عيب عدم الاختصاص بسيطاحينمايكون عدم الاختصاص يقع داخل النطاق الإداري، أي في حالة صدور القرار خارج نطاق الاختصاص الإقليمي أو الزمني المحدد لممارسة اختصاصه، يترتبعليه أثر بطلان القرار و ليس انعدامه، كما يكون القرار محلا للطعن فيه بالإلغاء ومحلا

لطلب وقف التنفيذبالتبعية، أما إذا كان العيبجسيما فقد يصبح القرار مجردا من أي أثر أو منعدما ويطلقعليه غصب السلطة ويظهر في الحالات التالية:

- إعتداء سلطة إدارية على اختصاص سلطة أخرى كأن تقوم السلطة الإدارية بسن قوانين من اختصاص البرلمان .
- إعتداء سلطة إدارية على اختصاص سلطة إدارية لا تمد لها بصلة كإصدار وزير الصحة بترقية موظف بوازرة التعليم العالي و البحث العلمي.
- صدور قرار من فرد عادي لا صلة له بالإدارة.

✓ **عيب الشكل و الإجراءات:** هو تجاهل الإدارة للشكليات و الإجراءات التي قررها القانون عند إصدار القرار الإداري، سواء كان الإهمال كليا أم جزئيا، مقصودا أم غير مقصود، و مخالفة تلك القواعد ستستوجب بطلان التصرف دون الحاجة إلى النص على ذلك صراحة.

الاستثناءات:لا يلقي القرار المصيب يعيب الشكل في كل الأحوال، و إنما يجري تميزا و يرفض الإلغاء في حالات معينة رغم تحقق وجود العيب، و هذا لعدم إرهاق الإدارة بشكليات قد تؤدي إلى تعطيل سير المرفق العام و المصلحة العامة.

✓ **عيب السبب:**هو الحالة الواقعية أو القانونية السابقة على القرار و الدافعة إلى تدخل الإدارة لاتخاذه، فهو مبرر و سند خارجي لإصداره إذ يأخذ عيب السبب العديد من الصور المتمثلة في:

- انعدام الوجود المادي للوقائع و الخطأ في التكيف القانوني للوقائع و رقابة الملائمة من خلال تناسب الوقائع مع مضمون القرار الإداري.

✓ **عيب المحل (أي عيب مخالفة القانون):** يعتبر من أهم العيوب التي تتعرض لها القرارات الإدارية في الموضوع حيثيكون الأثر المترتب على القرار غير جائز، وغير ممكن تحقيقه فعلا ومن حالات عيب مخالفة القانون نجد:

- **المخالفة المباشرة للقاعدة القانونية:** وذلك عندما يصدر القرار الإداري وهو يخالف في الآثار القانونية المتولدة عنه حالا ومباشرة فهي الحالة الأكثر تميزا لعدم المشروعيةالداخلية كأن يصدر قرار بتعيين شخص خرقا ومخالفة للشروط اللازمة لتولي الوظيفة.
- **المخالفة غير المباشرة المخالفة للقاعدة القانونية:** وتتجسد فيحالتين هما:

- **الخطأ في تفسير القاعدة القانونية:**فهنا يعود السبب لتفسير القاعدة القانونية لغموض النص القانوني أو تعارضه مع نص آخر وعلى هذا فإن الإدارة مجبرة بالتفسير الذي يصدره القاضي.
- **الخطأ في تطبيق القاعدة القانونية:**وتظهر هذه الحالة عندما تقوم الإدارة بتطبيق أحكام قاعدة قانونية في غير محلها حيث تمارس السلطة المخولة لها في غير الحالات التي ينصعليها القانون، أو دون توفر الشروط التي حددها القانون لممارستها.

✓ **عيب الانحراف بالسلطة:** فالمقصود بالانحراف بالسلطة هو استعمال الإدارة لسلطاتها التقديريةلتحقيق غرض آخر غير المصلحة العامة وغير معترف لها به، والعيب في استعمال السلطة لا يصيب القرار في حد ذاته وإنما يتعلق بالهدف من هذا القرار، كما أن الرقابة عليه تنحصر بالبحث والتحقيق من نية مصدر القرار ويستندإليها القاضي في حالة غيابباقية حالات تجاوز السلطة أو عيوب عدم المشروعية التي يستندعليها المدعي في مخاصمته للقرار الإداري غير المشروع صنفه الفقه إلى 3أصناف منها:

- القرار الإداري المخاصم يهدفإلىتحقيق غرض أجنبي عن المصلحة العامة؛

- مخالفة القرار الإداري المخاصم لقاعدة تخصيص الأهداف؛ الانحراف بالجراءات.

2. المطلب الثاني: حالات رفع دعوى الإلغاء:

تتمثل حالات رفع دعوى الإلغاء أمام القضاء الإداري في النزاعات التي تنشأ بين طالب عقود التعمير والإدارة المانحة وهي كالأتى:

1.2- الفرع الأول: بالنسبة لرخصة البناء:

رخصة البناء تمنح بموجب قرار إداري قابل لأن يكون محل دعوى إلغاء وحالات رفع الدعوى أمام القضاء بالنسبة لرخصة البناء تتمثل فيما يلي:

❖ **حالة رفض الإدارة تسليم رخصة البناء:** إنه من الثابت قانونا أن الإدارة لا يمكنها رفض تسميم رخصة البناء إلا للأسباب المستخلصةمن أحكام القانون 90-29 والمراسيم التنفيذية المطبقة له، و في حالة الرفض ألزم المشرع الإدارة بتسبيب القرار تسبيبا قانونيا وان يبلغ للمعنى طبقا للمادة 2/62 من القانون 29/90 كما أن الحق في البناء هو أحد أوجه ممارسة الحق في الملكية المادة **50** من نفس القانون، إن التساؤل الجوهري الذي يثور من أجل الإجابة على الإشكالية المطروحة حول موقف القضاء الإداري في حالة رفض الإدارة تسليم رخصة البناء إما بصورة صريحة و معللة قرارها على أسباب أخرى غير الأسباب التي حصرها القانون أو تزيف للوقائع و إما بصورة ضمنية وهذا بعد التعديل الذي تضمنه القانون 90-29 و الذي يعتبر سكوت الإدارة عن الرد بعد الميعاد القانون المضروب لها بمثابة رفض ضمني لطلب الرخصة أو الشهادة و هو ما يخول للمعني إما رفع تظلم سلمي أو إقامة دعوى أمام القضاء الإداري.

المبدأ: أن القاضي الإداري غير مؤهل لمنح رخصة البناء فهل يجوز له إلزام الادارة بمنحها وقد تضاربت الآراء و المواقف في ذلك بين مؤيد و معارض:

الموقف الأول: عدم جواز توجيه أوامر للإدارة من قبل القاضي الإداري الجزائري: فهو لا يمكنه أن يحل محلها طبقا لمبدأ الفصل بين السلطات و ليست لديه الآليات القانونية الكفيلة بجعل الإدارة تخضع للقرار الإداري المتضمن إلزامها بمنح رخصة البناء كالغرامة التهديدية، و في غياب قانون الإجراءات الإدارية ينص صراحة على ذلك وإنما يجوز له فقط إلغاء قرار الرفض ويكون للمحكوم له إما التقدم بطلب جديد وفقا للإجراءات الجديدة أو رفع دعوى القضاء الكامل من أجل الحصول عمى التعويض في حالة عدم صدور قرار إداري جديد بالقبول أو متابعة الموظف الإداري شخصيا أمام جهات القضاء الجزائي على أساس المادة 138مكرر من قانون العقوبات على أساس جريمة امتناع الموظف عن تنفيذ حكم قضائي، و ذلك لأن الإدارة لا تستطيع أن تعرض جميع تصرفاتها على القضاء بدعوة حماية الأفراد أو المحافظة عمى ضماناتهم و إلا وصلنا إلى شل نشاط الإدارة و إصابة المجتمع بضرر بليغ.

الموقف الثاني : جواز توجيه أوامر للإدارة من قبل القاضي الإداري الجزائري:إن الحق في البناء هو مرتبط بحق ملكية الأراضي المكرسة دستوريا و أحد أوجه استعمالها و إن القضاء الإداري ينظر ينظر في الطعون ضد القرارات الإدارية –مبدأ دستوري- و ما دام أن قانون التعمير الجزائري قد حدد حالات رفض تسليم رخصة البناء عمى سبيل الحصر، فإن تقدير هذه الحالات يدخل ضمن الاختصاص المقيد والضيق للإدارة، و من ناحية ثانية فإن هذه الأخيرة خصم في مواجهة الأفراد وما دامت ملزمة بتعليل قراراتها الصادرة بالرفض أو التأجيل فإن ذلك سيخضع حتما لرقابة القضاء الإداري طبقا لمبدأ المشروعية و حماية حقوق الأفراد وحرياتهم الأساسية، و هي المعادلة التي يهدف إلى تحقيقها قانون التهيئة و التعمير في نهاية المطاف، و عليه فإنه يجوز توجيه أوامر للإدارة من قبل القاضي الإداري الجزائري و قد ذهب قضاء مجلس الدولة الجزائرية إلى القول بعدم جواز القاضي الإداري توجيه أوامر للإدراة مبدئيا، (حمدي باشا، 2006، الصفحة 201) إلا أنه

و بالنسبة لالزام الإدارة بتسليم رخصة البناء فقد قرر في القرار رقم 007736 الصادر بتاريخ 11-03- 2003 والمنشور بمجلة مجلس الدولة العدد 03-2003 ص 143المبدأ الآتي: "حيث أن المستأنف عليها أقامت دعوى ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي معسكر من أجل اصدار قرار يلزمه بتسليم رخصة بناء لتهيئة محل للممارسة نشاط صيدلية". حيث أن المستأنف عليها تمسكت في المرحلة الابتدائية بأنها تحصلت على الرأي الموافق لمديرية التعمير غير أن رئيس البلدية رفض تسليم الرخصة بموجب مراسلة و أن الرفض جاء غير معلل وبالتالي مخالف للتشريع المعمول به.

حيث أن دعوى المستأنف عليا الأصلية –تسليم رخصة البناء- تندرج ضمن دعاوى القضاء الكامل... حيث أن القاضي الإداري الذي رفعت أمامه دعوى القضاء الكامل لا يمكنه تقدير الواقع ما دام القرار الإداري لم يكن محل طعن بالإبطال ... و لم يطعن في قانونيته أمام قاضي إداري ....أنه يتعين رفض دعوى المستأنف عليها لكونها سابقة لأوانها،

و بالنسبية للقانون الجزائري فإنه لا يوجد نص يسمح للقاضي الإداري بتوجيه أوامر للإدارة كما لا يوجد نص يمنعه من ذلك خلافا للقانون الفرنسي الصادر في 08-02-1995 و الذي حسم المسألة نهائيا و أعطى هذه الصلاحية في المادتين 62-77 منه للمحاكم الإدارية و كذلك مجالس الاستئناف الإدارية و لمجلس الدولة بعد أن كان هذا الأخير يصرح دوما بأن القاضي الإداري لا يوجه أوامر للإدارة.

وعلى كل فإن إلزام الإدارة بمنح رخصة البناء رخصة البناء لا يمكن اعتباره حلولا محلها كما كان الأمر في التشريع السابق و في جميع الحالات إذا تبين لمقاضي الإداري أن الملف المقدم من قبل الطالب مطابق لما نصت عليه أدوات التعمير وأن هذا الأخير قد احترم جميع المواصفات المطلوبة لانجاز البناء و لا يوجد أي مانع شرعي أو مادي لتبرير رفض الإدارة تسليمه إياها فيمكن للقاضي في هذه الحالة أن يكيف الرفض على أنه تعدي ما دام أن الأمر يتعلق بالتمتع بحق الملكية و التي لا يمكن أن تقبل التعويض مهما كان معتبرا في جميع الحالات و يلزم الإدارة تسليم رخصة البناء وهذا بالاعتماد على خبرة فنية جدية تكون موافية و لاسيما من حيث الشروط التقنية و مدى قابلية الأرض للبناء عليها و كذا بتعليل قانون دقيق وتسبيب يكون في المستوى من أجل اتخاذ هذا الإجراء، (عزري، 2005، الصفحة 40).

كما تجدر الإشارة إلى أن سكوت الإدارة عن الرد على الطلب خلال الأجل المحدد لها قانونا ثم صدور قرار بالرفض بعد انتهاء هذه المدة اعتبره القضاء الجزائري تجاوز للسلطة ويستوجب إلغاء هذا القرار.

❖ **حالة صدور قرار بالقبول ثم اعتماد الإدارة إلى سحبه**

الأصل أن رخصة البناء تنتهي بنهاية المدة المحددة لنفاذها طبقا للنص المادة 49 من المرسوم 91-176 إذ تنص:" تعد رخصة البناء لاغية إذا لا يستكمل البناء في الآجال المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء".و بعد آجال الصلاحية المحددة لا بد من تقديم طلب جديد للحصول على رخصة جديدة تعد بدون دراسة شريطة أن لا تتطور أدوات التعمير بشكل مغاير، إلا أنه قد تتدخل الإدارة لإنهاء رخصة البناء و إزالة آثارها القانونية بالنسبة للمستقبل والماضي معا و من ثمة فإن سحب رخصة البناء لا يمكن اجراؤه إلا بتوافر شروط معينة وفقا للنظرية لسحب القرارات الإدارية، (عوابدي، 1990، الصفحة 520) كأن تتم عملية السحب من قبل السلطة الإدارية المختصة أو التي تعلوها و أن يكون السحب مبررا لعدم المشروعية و كذا أن يكون خلال مواعيد الطعن بالإلغاء و هي شهرين من تاريخ تبليغ الرخصة و عليه لا يجوز للإدارة سحب قراراتها لمجرد عدم الملائمة أو إعادة التحقيق و هي المسائل التي جسدتها قرارات الغرفة الإدارية للمحكمة العليا في عدة قضايا" من المقرر قانونا استحالة سحب القرار الإداري الصحيح الذي تتخذه السلطة ويكون منشأ لمحقوق و من ثمة فالإقرار البلدي الملغى لرخصة البناء لمجرد ادعاء لوجود نزاع في الملكية بعد قرار

مشوبا بتجاوز السلطة، و لكن كان من الثابت في قضية الحال أن القرار المتخذ من رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي منح بمقتضاه للطاعن البناء يكتسي الصيغة التنفيذية و يرتب حقوق للمستفيد منه و الذي دون أن يكون مستويا بأية مخالفة فإن الطاعن كان على صواب عند تمسكه ببطلان القرار المطعون فيه المنسوب بتجاوز السلطة" من المقرر قانونا أن الإدارة لا تستطيع الاحتجاج بغلطها لإعادة النظر في وضعية مكتسبة للغير، لا يجوز سحب القرارات الإدارية متى كانت قد ولدت حقوق شخصية مكتسبة لأصاحبها، حيث أنو طبقا للمبدأ ثابت و معمول به فإن رخصة البناء الممنوحة لا يمكن سحبها.

❖ **حالة صدور قرار بالقبول ثم لجوء الإدارة إلى وقف تنفيذ الأشغال**

يثور التساؤل حول مدى جواز الإدارة إصدار قرار بوقف الأشغال بعد تسليم رخص البناء صحيحة، إن المادة 76 من القانون 90-29 قبل إلغائها تتعلق بوقف الأشغال المخالفة للقواعد التشريعية والتنظيمية المعمول بها في هذا المجال دون سواها من الحالات حيث تنص:" في حالة إنجاز أشغال البناء تنتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية و التنظيمية السارية المفعول في هذا المجال يمكن
الإدارية أن ترفع دعوى أمام القضاء المختص من أجل الأمر بوقف الأشغال طبقا لإجراءات القضاء الاستعجالي..." والواضح أن المشرع الجزائري آنذاك قد سلب من الإدارة صلاحية التنفيذ المباشر من امتيازات السلطة العامة بل أخضع كل عمليات وقف البناء إلى القضاء عن طريق دعوى استعجالية ترفعها الإدارة شأنها شأن الأفراد و قد تم تعديل هذه الإجراءات بموجب المرسوم التشريعي 94-07 والذي تضمن فقط تثبيت الأمر بوقف الأشغال من قبل قاضي الاستعجال و عليه فإنه فيما عدا حالة انتهاك الأحكام القانونية في مجال التهيئة و التعمير لا يمكن للجهات الإدارية أن تأمر بوقف الأشغال أو تأجيل تنفيذ الرخصة المسلمة بصفة قانونية ولهذا فقد قررت المحكمة العليا على أنه:" من المقرر قانونا أنه عندما يتحصل على رخصة إدارية حتى و لو كانت ضمنية لا يحق للإدارة إعادة النظر فيها عن طريق اتخاذ قرار ناطق بوقف التنفيذ و من ثمة فإن المقرر الآمر بتأجيل تنفيذ المقرر الأول يعود مشوبا بعيب تجاوز السلطة".

كما يجوز للمعني حتى اللجوء إلى القضاء الإداري الاستعجالي من أجل وقف تنفيذ القرار المتضمن توقيف الأشغال:" يجوز لكل متضرر من قرار رئيس المجلس الشعبي أن يطلب من قاضي الاستعجال طلب وقف تنفيذه ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بمخالفة القانون غير وجيه، و لما كان منالثابت في قضية الحال أن المطعون ضدها لها حق مكرس تمثل في قرار تأسيسها و رخصة البناء التيتحصلت عليها فإن القرار الاستعجالي الآمر بوقف تنفيذ القرار الصادر من البلدية المتضمن توقيف أشغالها يكون قد طبق القانون التطبيق الصحيح".

2.2- الفرع الثاني: بالنسبة لرخص الهدم:

المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري في حالة المنازعات رخصة الهدم يكون أمام المعني حق رفع دعوى ضد الإدارة لإلغاء قراراها في حالتين:

الحالة الأولى: حالة رفض منح الرخصة

هذا الرفض قد يكون صريحا لموجب قرار إداري وقد يكون ضمني ففي حالة القرار الصريح يرفع دعواه أمام المحاكم الإدراية، ويثير عدم مشروعية القرار المتخذ، أما في حالة السكوت فإنه يقدم تظلم أمام رئيس البلدية وبعد مرور ثلاثون يوم دون الرد يرفع دعوى ضد الإدراة لإلغاءقرارها الضمني فإذا كان القرار غير مشروع فإنه يمكن للقاضي الإدراي عند إلغاءه ان يأمر الإدارة بتسليم رخصة الهدم.

الحالة الثانية: حالة عدم منح الرخصة

يمكن للغير المتضرر منها الاعتراض أما الجهة الإدارية في الآجال المخصصة الاعتراض وبعدها يرفع دعوى الإلغاء ضد هذا القرار.

3.2- الفرع الثالث: منازعات رخصة التجزئة:

في حالة صدور قرار برفض منح رخصة التجزئة فإن الرفض يتم بموجب قرار إداري سواء صريح أو ضمني في هذه الحالة بإمكان الطالب رفع دعوى الإلغاء وفي حالة إلغاءه فإن القرار القضائي لا يحل محل، بل يكون فقط بإمكان المعنى إعادة طلبه من جديد. (لعويجي، 2012، الصفحة 57).

❖ **شروط الطعن ضد القرارات الفردية الصادرة في مجال العمران:**

تتمثل إجراءات الطعن في القارات الفردية في مجال العمران تتمثل في هذه النقاط:

- شروط تتعلق بالطاعن

إن القواعد العامة لقبول الدعوى القضائية يشترط وفقا للقانون توفر جملة من الشروط الشكلية والموضوعية، حيث أنه و قبل أن يتم النظر في الدعاوى من الناحية الموضوعية ينظر لها شكلا و هذه الشروط تطبق على الدعاوى الإدارية التي تتضمن طعونا ضد القرارات الإدارية الفردية و تطبيقا لنص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية يجب أن تتوفر في الطاعن ضد هذه القرارات الصفة والمصلحة حيث أن المشرع لم ينص على الأهلية في شروط قبول الدعوى بل تركها لإجراءات السير باعتبارها أمر بديهي.

- **صفة الطاعن ضد القرارات الفردية في مجال العمران**

إذا كان الإتجاه السائد فقها و قضاءا يذهب إلى اعتبار أن شرط الصفة مندمج في شرط المصلحة في دعوى الإلغاء بحيث تتوافر الصفة وكلماوجدت مصلحة شخصية و مباشرة لرافع الدعوىفإنه على الرغم من التسليم بصحة هذا الرأي، على أنه من المهم أحيانا التمييز بين الصفة و المصلحة، (بعلي، 2002، الصفحة 77) واعتبارهما شرطين مستقلين، خاصة إذا تعلق الأمر بالدعاوى التي ترفعها النقابات دفاعا عن المصالح المشتركة لبعض أعضائها فقط، فلا صفة للتقاضي و لا مصلحة مباشرة فيها و لا تخرج صفة الطاعن ضد القرارات الفردية العمرانية عن هذه الأحكام، لذلك يجب التمييز بين الصفة في حالة الأشخاص الطبيعية و الصفة في حالة الأشخاص المعنوية.

✓ **الصفة في حالة الأشخاص الطبيعية**

شرط توافر الصفة في الأشخاص الطبيعية ضد القرارات الإدارية الفردية في مجال العمران سواء تعلق الأمر برفض منح رخصة بناء أو رخصة هدم أو غيرها واجب و لازم، حيث لا تقبل الدعوى إلا من الأشخاص الذين لهم الصفة في طلب الترخيص الذي صدر القرار المطعون فيه بشأنه، و هو ما جاء حصرا بالمادة 34من المرسوم 91-176 وهم:

- المالك أو موكله.
- المستأجر لديه المرخص لو قانونا.
- الهيئة أو المصلحة المخصصة لها القطعة الأرضية.

فهؤلاء من لهم مصلحة شخصية و مباشرة و يمكن أن يقوم مقام هؤلاء الممثلون القانونيون كالولي بالنسبة للقاصر والقيم بالنسبة للمحجور عليه.

هذا و تثبت الصفة لكل من الحائز تطبيقا لقانون التوجيه العقاري وكذا صاحب حق الامتياز بمقتضى نص المادة 51 من القانون 97-02 من قانون المالية لسنة 1998.

✓ **الصفة في حالة الأشخاص المعنوية**

إن صفة التقاضي بالنسبة للأشخاص المعنوية تثير مسألة التمييز بين الصفة و التمثيل و المشرع الجزائري ميز بين التمثيل و الصفة و ذلك من خلال نصه على الصفة كشرط لقبول الدعوى بموجب المادة

13من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية لا يجوز لأي شخص ما لم تكن لو صفة أو مصلحة قائمة محتملة يقرها القانون يثيرها القاضي تلقائيا لانعدام الصفة في المدعي أو المدعى عليه.

وكذلك نص على التمثيل القانوني فالشخص المعنوي إما أن يكون عاما أو خاصا و هو الدولة وهي تمثل في الدعاوى القضائية بواسطة الوزير المعني أو من يفوضه في ذلك.

و بناءا على ذلك فإن القرارات الفردية الصادرة في مجال العمران قد تثار من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير حسب الحالة متى كانت هذه القرارات مشوبة بعيب من عيوب اللامشروعية بسب أضرار مست المواطنين، طالما أنها تمثل المصلحة العامة العمرانية و قد يكون الشخص المعنوي جمعية أو نقابة و و غيرها فهل لهذه صفة في الطعن ضد القرارات الفردية الصادرة في مجال العمران طبقا للقانون 90-30

المعدل و المتمم المتعلق بالجمعيات فإن حق التقاضي مكفول لكل الجهات التي تأسست بمجرد أن تكتسب الجمعية الشخصية المعنوية و الأهلية المدنية حيث يمكنها أن تمثل أمام القضاء كطرف مدني بسبب وقائع لها علاقة بهدف الجمعية و تلحق ضرار بمصالح أعضائها الفردية أو الجماعية.

إذا كان المبدأ العام بموجب قانون الجمعيات يعطيها صفة التقاضي فهذه الصفة قائمة في كل الدعاوى مهما كان نوعها مدنية أو إدارية،و يعتبر ذلك سلاح قانوني لهذه الجمعيات في الدفاع عن البيئة، و هي إدارة رسمها المشرع قبل ذلك من خلال قانون البيئة 83-03 .

ولكن تقاضي هذه الجمعيات في حالة الأضرار الماسة بالبيئة نتيجة الأنشطة العمرانية قد حدد بموجب المادة 74 من القانون 90-29 حيث جاء فيها يمكن كل جمعية شكمت بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الأساسي أن يعمل من أجل تهيئة إطار إطار الحياة و حماية المحيط، أن تطالب بالحقوق المعترف بها لطرف مدني كما يتعلق بمخالفات لأحكام التشريع الساري المفعول بها في مجال التهيئة و التعمير.

إذا كان من الواضح أن صفتها في التقاضي لا تكون إلا بمناسبة دعوى قائمة على أساس مخالفة عمرانية نتج عنيا ضرر بالبيئة، فتأسس كطرف مدني أي يستبعد أن تباشر الدعوى قبل أن تحرك، و من ثم فلا مجال لإثارة طعون ضد الرخص العمرانية من قبل هذه الجمعيات. (عزري، 2005، الصفحة 52).

❖ **مصلحة الطاعن ضد القرارات الفردية في مجال العمران**

يعتبر شرط المصلحة، أهم شروط لقبول الطعون ضد القرارات الفردية في مجال العمران الشيء الذي يجعل غالبية الفقه، كما رأينا يميل إلى إدماج شرط الصفة مع شرط المصلحة، باعتبار أنه كلما وجدت مصلحة شخصية و مباشرة للطاعن يعني أن له صفة في التقاضي، وبذلك يعبر بالمصلحة عن الشروط التي يجب أن تتوافر في رافع الدعوى كذلك ونميز في المصلحة بين الأشخاص الطبيعية والمعنوية.

✓ **المصلحة في حالة الأشخاص الطبيعية**

أي أن يكون رافع الدعوى في حالة قانونية نتيجة القرار الإداري فلا يكف لقبول دعوى الإلغاء الإستناد إلى المصلحة التي يستند إليها الطاعن مصلحة شخصية و مباشرة أي مستمدة من مركزه القانوني بحيث يؤثر فيه القرار الإداري المطعون فيه بشكل مباشر.

وتطبيق ذلك عمى القرارات الفردية في مجال العمران تكتنفه بعض الصعوبات مردها إلى أن النشاط العمراني موضوع الترخيص يرتبط في أغلبه بمصالح كثيرة، فبالإضافة إلى مصلحة المستفيد من هذا الترخيص، فله علاقة مباشرة بالمحيط الخارجي و و الجانب الجمالي، و هناك تأثير على الجيران وعمى المارة و غيرهم، فإلى أي مدى تعتبر المصلحة شخصية و مباشرة لقبول الطعون في هذا الصدد.

و عليه يجب التمييز بين الطعن الذي يثيره المستفيد من الرخص العمرانية و بين الطعون التي يمكن أن ترفع من غيره، ففي الحالة الأولى يجب أن تكون المصلحة شخصية و مباشرة و لا يقبل الطعن ممن ليست له مصلحة.

أما في الحالة الثانية فإنه على مستوى التشريع و القضاء الجزائري لا يوجد ما يفيد قبول الطعون من غير المستفيد من القرار تطبيقا لقاعدة العامة في شرط المصلحة، سواء على قرارات العمران أو على غيرها و عليه لا تقبل الطعون المرفوعة من غير المعني بهذا القرار و ليست له مصلحة مباشرة. (عزري، 2005، الصفحة 87).

✓ **المصلحة في حالة الأشخاص المعنوية**

إن الأشخاص المعنوية يمكن أن تكون أشخاصا معنوية عامة أو أشخاصا معنوية خاصة فالأولى ليست من صلاحياتها الطعن ضد القرارات الفردية غير المشروعة الصادرة في مجال العمران، و أما إلغاء الجهة التي أصدرت القرار فيكون بطريق غير قضائي عن طريق السحب و من ثم لا حاجة للحديث عن المصلحة أو التقاضي هنا فالمقصود في هذا المقام، الأشخاص المعنوية الخاصة، و لا تصرف المعنى إلا لمجمعيات النشطة في مجال العمران، إن المشرع الجزائري لم يجعل ليا حق التقاضي أي الطعن في القرارات القضائية إلا إذا تأسست كطرف مدني بموجب المادة 74من القانون 90-29 هو ما يعني أن لا مصلحة شخصية و مباشرة في الطعن لهذه الجمعيات.

غني عن البيان أنه لا يكف للطعن ضد القرارات الفردية الصادرة في مجال العمران أن تتوفر فيها الشروط السابقة بل يجب زيادة على ذلك أن تتوفر في القرار المطعون فيه جملة من الشروط أجمع عليها الفقه و القضاء الإداريين هي:

✓ **أن يكون القرار صادرا من سلطة إدارية**

يجمع في هذا الشرط أمرين هما صدور القرار من سلطة إدارية و الثاني صدوره من سلطة إدارية مختصة إذن فالقانون منح لسلطة الإدارية صلاحية إصدار هذه القرارات و التي جاءت حصرا في التشريع الجزائري حينما منح الإختصاص بإصدارها لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي و الوزير المكلف بالتعمير حسب كل حالة و بالتالي يخرج عن نطاق هذه القرارات مايلي:

- التصرفات الصادرة من فرد لا صلة له بالسلطة الإدارية و لا يتمتع بأية صفة تتيح لو سلطة إصدار القرارات.
- القرارات الصادرة عن سلطات عامة أخرى غير المحددة قانونا وعليه فإن القرار الإداري الصادر في مادة العمران ليس من صلاحيات السلطة التنفيذية؛
- القرارات الصادرة عن جهات إدارية غير وطنية أي سلطات أجنبية لا تستمد سلطاتها من القانون الجزائري.

والخلاصة أن القرارات الإدارية الفردية الصادرة في مادة العمران هي تعبير عن إرادة سلطة إدارية و من ثم يلزم صدورها عن السلطة وذلك في إطار السلطات والإختصاصات المخولة للجية الإدارية وفقا للقوانين و اللوائح المنظمة لها.

✓ **أن يكون القرار نهائيا محدثا لأثر قانوني**

يشترط في القرار الإداري ليكون محلا لمطعن أن يكون قرارا نهائيا محدثا لأثر قانوني معين.

- **نهائية القرار الإداري** :أي أن يصدر عن الجية الإدارية المختصة و يستنفد جميع المراحل التحضيرية لإصداره.

- **أن يحدث القرار أثرا قانوني :**يشترط القرار المطعون فيه أن يكون محدثا للأثر القانوني الذي يؤثر في المركز القانوني بالطاعن و ذلك بإنشاء مركز قانوني جديد أو بتعديله أو بإلغاء مركز قائم، و تخرج بذلك الأعمال التمهيدية و التحضيرية عن نطاق دعوى الإلغاء لكونها لا تنتج أثرا قانونيا.

وتطبيق هذا الشرط عمى القرارات الفردية الصادرة في مجال العمران، يعود بنا إلى إبراز هذه الآثار فمثلا بالنسبة للقرار المتعمق برخصة البناء هو منح المستفيد منه حق إقامة بنـاء جديد أو تغيير بناء قائم، و بالنسبة للقرار المتعمق برخصة التجزئة فالأثر القانوني هو منح المستفيد منه الحق في تقسيم ملكيته العقارية إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشيد بناية ، أما بالنسبة للقرار المتعلق برخصة الهدم فالأثر القانوني هم منح المستفيد منه حق إزالة البناء كميا أو جزئيا متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف و عليه فلو لم تكن هذه القـــرارات منتجة لهذه الآثار، لا تعد قرارات إدارية فردية قابلة للطعن فيها بالالغاء. (عزري، 2005، الصفحة 89).

ثانيا: المبحث الثاني: منازعات دعوى التعويض

دعوى التعويض هي الدعوى التي يرفعها أحد الأشخاص إلى القضاء للمطالبة بتعويض ما أصابه من ضرر نتيجة تصرف الإدارة ،لما لها قيمة عملية وتطبيقية لحماية الحقوق والحريات الفردية وهذا.

1. المطلب الأول: مفهوم دعوى التعويض

لدعوى التعويض خصوصية تميزها عن غيرها من الدعاوى بالنسبة للأشخاص والجهات القضائية وسيتم تناول أهم تعاريف وخصائص دعوى التعويض.

1.1- الفرع الأول: تعريف دعوى التعويض

تعددت تعاريف دعوى التعويض في القضاء والتشريع والفقه لما وسيتم إيجاز أهمها في: (أبو الهوى، 2010، الصفحة 12).

التعريف الأول: "الدعوى التي يتطالب فيها صاحب الشأن بحق شخصي تجاه الإدارة، ويرتب القضاء فيها جميع النتائج القانونية على القرار غير المشروع، فيكون له حق الحكم بالتعويض عن الأضرار اللاحقة بما تقويم أو تعديل أو تعديل القرار الإداري غير المشروع"

التعريف الثاني: "الدعوى التي يحركها المدعى، بغية الحصول على حكم بإلزام الإدارة، بأن تؤدي إليه تعويضا، عما أصابه من أضرار مادية وأدبية، جراء تصرف الإدارة تصرفا غير مشروع".

مما سبق يمكن القول أن دعوى التعويض هي الدعوى القضائية الذاتية التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة والمصلحة أمام الجهات القضائية المختصة وطبقا للشكليات والإجراءات المقررة قانونا، للمطالبة بالتعويض الكامل والعادل اللازم لإصلاح الأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري الضار، كما تمتاز بأنها من دعاوى القضاء الكامل وأنها من دعاوى قضاء الحقوق.

2.1- الفرع الثاني: خصائص دعوى التعويض

تتميز دعوى التعويض بخصائص من أهمها مايلي:

- ✓ **دعوى التعويض الإدارية دعوى قضائية:** يقصد بأن دعوى التعويض دعوى قضائية أنها ليست مجرد تظلم أو طعن إداري، ذلك لأنها ترفع أمام جهات قضائية تابعة للسلطة القضائية ويتم قبولها أو رفضها أو الفصل فيها من طرف هذه الجهات القضائية سواء تعلق الأمر بالمحاكم الإدارية ابتداءا وكقاعدة عامة أو أمام مجلس الدولة عن طريق الارتباط، وذلك في إطار الشكليات والإجراءات القضائية المقررة قانوناً، أما الطعون الإدارية فهي توجه وترفع أمام الجهات الإدارية التابعة للسلطة التنفيذية .

- ✓ **دعوى التعويض دعوى ذاتية شخصية:** والمقصود من هذا أن يرفعها أصحاب الصفة والمصلحة أمام الجهات القضائية المختصة على أساس حجج وأوضاع قانونية ذاتية شخصية للمطالبة بالاعتراف أو تقرير حقوق شخصية مكتسبة وحمايتها قضائياً عن طريق الحكم بالتعويض الكامل لإصلاح الأضرار المادية التي تصيبها بفعل النشاط الإداري الضار، ويفهم هنا أنها تستهدف تحقيق مصلحة شخصية وذاتية تتمثل في تحقيق مزايا وفوائد أو مكتسبات مادية أو معنوية شخصية وذاتية للتعويض عن الأضرار المادية أو المعنوية التي تصيب الأفراد وحقوقهم من جراء الأعمال الإدارية الضارة.
- ✓ **دعوى التعويض من دعاوى القضاء الكامل:** وينسحب معنى هذه الخاصية إلى أن سلطات القاضي الإداري في دعوى التعويض واسعة وكاملة، وذلك بالمقارنة مع دعاوى المشروعية، حيث تتعدد سلطات القاضي الإداري، من سلطة البحث والكشف عن مدى وجود الحق الشخصي لرافع الدعوى أي إثبات وجود الصفة لرافع الدعوى، إلى البحث عن الضرر الذي أصابه من نشاط الإدارة الضار، و سلطة تقدير نسبة هذا الضرر وسلطة تقدير التعويض تقديراً كاملاً وعادلاً بما يكفل إصلاح الأضرار.
- ✓ **دعوى التعويض من دعاوى قضاء الحقوق:** تعتبر دعوى التعويض من دعاوى قضاء الحقوق لأنها تستهدف الدفاع عن حقوق وحريات الفرد قضائياً، وذلك في مواجهة أنشطة الإدارة العامة الضارة بما فيها الأعمال المادية المشروعة، ويترتب عن هذه الخاصية عدة نتائج منها، التشديد والدقة في وضع وتطبيق الشكليات والإجراءات القضائية المتعلقة بدعوى التعويض، وذلك لتوفر الضمانات اللازمة والكافية لفعالية وجدية دعوى التعويض في حماية هذه الحقوق الشخصية من الاعتداءات الناجمة عن الأعمال المادية الضارة الصادرة عن الإدارة، كما أنها تعطي للقاضي السلطات اللازمة لإصلاح الأضرار خلال عملية تطبيق دعوى التعويض الإدارية، وينجم عنها نتيجة أخرى تتمثل في أن مدة تقديم دعوى التعويض تتطابق مع مدة التقادم المسقط للحقوق. (أبو الهوى، 2010، الصفحة 26).

2. المطلب الثاني: أسس دعوى التعويض

يمكن لمن لو مصلحة رفع دعوى التعويض ضد القرار الصادر من الإدارة بمنح القرار الإداري والمطالبة بالتعويض عن الضرر على أساس خطأ الإدارة و هو ما سنراه فيما يلي:

1.2- الفرع الأول: الخطأ

إن المسؤولية دون خطأ لا تجد لها تطبيقا في هذا النوع من الدعاوى، إذ يتوجب مسؤولية الإدارة في هذه الحالة أن يتوفر هذا العنصر بإصدارها قرارا غير مشروع و ذلك بتعرضه لأحد أوجه الإلغاء

- الخطأ كمسؤولية:

- تأخر منح قانون التعمير" تجاوز المدة القانونية للرد"؛
- القرار الغير الشرعي بوقف الأشغال؛
- رفض الإدارة تطبيق الأحكام القضائية القاضية بإلغاء رفض تسليم رخص التعمير.

- المسؤولية الإدارية بدون خطأ:

- مماطلة السلطة الإدارية في إتخاذ إجراءات التي كانت قد وعدت بها فينتج عن هذا التماطل اضرار تستوجب المسؤولية ويقوم هنا الحق في التعويض
- أو الامتناع عن إتخاذ الإجراءات الازمة لفرض احترام قواعد العمران أما في هذه الحالة فلا يقوم التعويض. (عزري، الضرر قابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، 2002، الصفحة 22).

2.2- الفرع الثاني: الضرر

يجب إثبات الضرر الناتج عن القرار المشوب بأحد العيوب السابقة التي يكون شخصيا و مباشرا؛وللجمعيات المطالبة بالتعويض عن الأضرار المعنوية حسب ما أشار إليه المشرع في المادة 74 من القانون 90-29 المتعلق في التهيئة والتعمير حيث أقر بحق جمعيات البيئة في المطالبة بالتعويض عن الأضرار العمرانية التي تمس بالمحيط والبيئة.

3.2- الفرع الثالث: العلاقة السببية

يجب أن تؤسس المسؤولية الإدارية على علاقة سببية بين الخطأ و الضرر، ولا يمكن التعويض إلا على الخطأ الذيينسب للإدارة، وتتنفي العلاقة السببية إذا أثبتت الإدارة أن لا دخل لها في الأمر وأن الخطأ بسبب الغير أو القوة القاهرة.

3. المطلب الثالث: شروط قبول دعوى التعويض وأثارها

يجب أن توفر تحقق شروط المتمثلة في رفع الدعوى ووجود القرار السابق، إضافة إلى الاختصاص القضائي وميعاد الطعن ثم إن لها أثار قانونية:

1.3- الفرع الأول: شروط قبول دعوى التعويض

❖ **رفع الدعوى**

تعتبر دعوى التعويض من دعوى التعويض من الدعاوى الشخصية التي تهدف لتحقيق مصلحة ولذلك على المدعى إثبات مصلحته المباشرة والمتضررة إضافة إلى توفر نص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والادارية الصفة والمصلحة

❖ **وجود القرار السابق**

حسب نص المادة 819 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يجب أن يتوفر مجموعة من الشروط الشكلية كشرط القرار الإداري المسبق الذي يحصل عليه الشخص المتضرر من هيئة إدارية سواء كان القرار بالقبول أو الرفض، أو حتى السكوت الذي يعتبر رفض بعد إنقضاء المدة المحددة لطلب عقود التعمير

❖ **ميعاد الطعن**

حسب المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن ميعاد الطعن القضائي 4 أشهر تسري من تاريخ التبليغ الشخصي بالنسبة للمتضرر، أو من تاريخ نشر القرار بالنسبة الغير المتضرر، ويسقط الحق بإنتهاء الأجل المقرر.

2.3- الفرع الثاني: أثار دعوى التعويض

❖ **كيفية التعويض**

التعويض يكون بحجم الخطأ أن الحلول الإدارية لا تختلف عن المدنية في هذا المقام فالتعويض يجب أن يغطى الضرر، والأصل أن التعويض يكون نقديا حيث أن التعويض المقرر في القانون الخاص لا يتلائم مع القانون العام كما هو الحال في نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية فيستحيل هنا جبر الضرر إلا بالتعويض النقدي المناسب. (جمعة، 2004، الصفحة 12).

❖ **الجهة التي يقع عليها التعويض**

إذا ما تعلق الأمر بالمسؤولية عن عقود التعمير فإن المسؤولية هنا محددة حسب اختصاص كل جهة لمنحها رخص وشهادات تعمير وفق المواد 65-66-67 من القانون 90-29 السابق الذكر.

وبالنظر إلى المادة 94 في الفقرة 6 من قانون البلدية التي تنص على أنه" يكلف رئيس المجلس الشعبي البلدي بالسهر على احترام المقاييس والتعليمات في مجال العقار والسكن والتعمير وحماية التراث الثقافي المعماري."

كما نصت الفقرة 2 من المادة 65 من القانون 90-29 والمادة 95 الفقرة الأولى من قانون البلدية فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي لى اعتبار أنه مكلف بتسليم رخص وشهادات التعمير وفق التشريع، فإن البلدية ستتحمل عبئ التعويض للأضرار التي يمكن أن تنجم عن عدم مشروعية هذه الرخص والشهادات وفق نفس السياق نصت المادة 78 من قانون الولاية على أنه، يساهم المجلس الشعبي الولائيفي إعداد مخطط تهيئة إقليم الولاية ويراقب تطبيقه طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها ...".

كذلك مانصت عليه المادة 66 من القانون 90-29 المتمثل في صلاحيات الوالي بمنح رخص التعمير، وبالتالي تعتبر هذه المواد كأساس لمسؤولية الوالي في مجال التعمير ولا يختلف كذلك الأمر بالنسبة للوزير، حيث أن عبئ التعويض يقع على الجهة الإدارية كل حسب إختصاصاتها الممنوحة لها.

فالاختصاص هنا يعود إلى مجلس الدولة حسب المادة 274 من قانون الإجراءات المدنية وكذا المادة 09/01 من القانون العضوي 98-01 المتعلق في اختصاص مجلس الدولة وتنظيم عمله.

خلاصة القول أن منازعات رخص التعمير التي يختص بها القضاء الإداري هي مجموعة من الدعاوى الإدارية، ومن أهمها دعوى الإلغاء التي تعمل على إلغاء قرار إداري صدر من صاحب الشأن أنتج ضرر ضد أصحاب صفة أو مصلحة فطلبو بدعوى تعويض أمام جهات قضائية مختصة لإصلاح الأضرار التي أصابتهم جراء القرار.

II. خاتمة:

ختاما لما تقدم بيانه من خلال هذه الورقة البحثية فإن عملية البناء بمراحلها المختلفة تتطلب توافر مجموعة من الشروط و الإجراءات الواجب إحترامها، سيما تلك المتعلقة برخص التعمير.

وإن منح رخص التعمير يستلزم دراسة شاملة و كاملة حتى لا تقع الادارة في مشاكل مع طال الرخصة ، قد تؤدي في نهاية المطاف إلى هدم البناء المشيد و ربما إلى مسائلة الادارة أمام القضاء ، الشيء الذي يقلل من مصداقية الادارة، إن الواقع يكشف العديد من التجاوزات و النقائص في مجال التعمير ويظهر ذلك من خلال إحصائيات البنايات الفوضوية المشيدة بكامل شوارع البلاد و التي أضحت ظاهرة عادية، مما يفيد أن شروط و إجراءات منح الرخص غير محترمة، فموضوع منازعات رخص التعمير يتطلب دراسة جد معمقة وما هذه الدراسة إلا محاولة منا لتسليط الضوء على أهم النقاط المتعلقة بها.

نتائج الدراسة: أهم النتائج المتوصل اليها من خلال هذه الدراسة تتلخص في:

1. عدم تقيد الإدارة بالنصوص القانونية في مجال رخص التعمير.
2. فشل المساعي الودية لفض النزاع في مجال رخص التعمير بدليل الكم الهائل للقضايا المطروحة أمام العدالة في هذا الموضوع.

II- التوصيات:

من خلال هذه الورقة البحثية وبناءا على النتائج المتوصل إليها حاولنا تقديم بعض الاقتراحات في هذا الموضوع كما يلي:

- بالنسبة لسكوت الادارة عن الرد على طلب رخص التعمير ، ففي رأينا من الضروري إلزام الادارة بالرد الصريح و إستعباد الرد الضمني، وهي مهمة المشرع الجزائري في تجسيد ذلك من خلال القوانين المنظمة لرخص التعمير.
- محاولة إنشاء هيئة مختصة في مراقبة مدى سلامة و مطابقة رخص التعمير للشروط المقررة قانون.
- ضرورة متابعة المخالفات في مجال رخص التعمير و إتخاذ حلول بشأنها.
- منح سلطة أكبر لشرطة العمران التي تلعب دور هام في متابعة مخالفات رخص التعمير.
- إستحداث قوانين أكثر ردعية في حق منتهكي قوانين التهيئة و التعمير.

الإحالات والمراجع:

- أحمد محمود جمعة، *منازعات التعويض في مجال القانون العام*، الإسكندرية، منشأة المعارف، (2004).

- الزين عزري، *قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، الطبعة الأولى*، القاهرة، دار الفجر للنشر والتوزيع، (2005).

- الزين عزري، الضرر قابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، *مجلة العلوم الإنسانية ،العدد 02*، (جوان، 2002).

- سينم صالح محمد، دور القضاء الإداري في حماية حقوق الانسان، *مجلة جامعة تكريت للعلوم قانونية، العدد 02*، (2015).

- عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، (مذكرة ماجستير)، باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة. (2012).

- عمار عوابدي، *القانون الإداري*، الجزائر، ديوان المطبوعات الجماعية، (1990).

- عمر حمدي باشا، *القضاء العقاري في ضوءأحدث القرارات الصادرة عن المجلس الدولة والمحكمة العليا، الطبعة السادسة*، الجزائر، دار هومة، (2006).

- محمد الصغير بعلي، *الوجيز في المنازعات الإدارية*، عنابة، دار العلوم، (2002).

- ندا محمد أمين أبو الهوى، مسؤولية الإدارة بالتعويض عن القرارات الإدارية غير مشروعة (مذكرة ماجستير)، جامعة الشرق الأوسط، كلية الحقوق جامعة الشرق الأوسط، (2010).